

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|  |                     |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich   |                     | Drucksache Nr.<br>0756/2017 |
| Amt/Aktenzeichen<br>61/61 20 02 Ä 44 und 61 26 Wei 104 | Datum<br>17.05.2017 | TOP                         |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.06.2017

| Beratungsfolge Gremium       | Zuständigkeit | Datum      | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung   | 14.06.2017 | Ö      |
| Stadtrat                     | Entscheidung  | 28.06.2017 | Ö      |

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 104" (Satzungsbeschluss)

- a) Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"  
hier: - Behandlungen der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Beschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 32 GemO  
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)"  
hier: - Behandlungen der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 24.05.2017

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 06.06.2017

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. zu a) und b) die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 einschließlich Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 32 GemO,
3. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
4. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10 Abs. 4 BauGB.

## **1. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 30.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen IBM-Geländes zu schaffen. Parallel dazu wurde auch der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz gefasst.

Mit Beschluss vom 02.12.2015 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, um den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern. Hierbei wurden die umliegenden Verkehrsflächen (Hechtsheimer Straße, Heiligkreuzweg, Bretzenheimer Weg) in den Geltungsbereich aufgenommen.

Eine weitere Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "W 104" erfolgte am 23.11.2016. Hierbei wurde der Geltungsbereich um einen geringen Flächenanteil westlich der Hechtsheimer Straße erweitert, um die notwendigen Flächen für die Umgestaltung des Knotenpunktes am nordwestlichen Quartierseingang einzubeziehen.

### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 10.12.2013 im Foyer der Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurde den Bürgerinnen und Bürgern das angestrebte Planungsziel anhand des durch die Stadt Mainz erstellten Rahmenplanentwurfes erläutert.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- angestrebter Wohnungsmix
- Nutzungsdichte
- verkehrliche Auswirkungen
- Grünkonzeption

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **1.3 Rahmenplan**

Zur Darstellung der städtischen Planungsabsichten wurde seitens der Stadt Mainz zunächst ein Rahmenplan erarbeitet, der die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Mainz wiedergibt und als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes fungierte. Dieser Rahmenplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Mainz am 01.10.2014 beschlossen. Im Rahmenplan wurden alle wesentlichen Einflussfaktoren gesammelt und maßgebliche Zielvorstellungen bezüglich Erschließung, Nutzungstypen und wichtige Grünverbindungen für die nachgeordneten Verfahren definiert.

### **1.4 Städtebaulicher Wettbewerb**

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurde durch die Grundstückseigentümer (Stadtwerke Mainz, Firmengruppe Richter und Ten Brinke) in Abstimmung mit der Stadt Mainz

ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Im Rahmen dieses zweistufigen Wettbewerbsverfahrens wurde die zukünftige Gestalt des neuen Quartiers "Heiligkreuz-Areal" ermittelt.

### **1.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 10.03.2015 und in Form eines "Scopingtermins" am 10.03.2015.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- angestrebter Wohnungsmix
- Einzelhandelsstruktur
- soziale Infrastruktur
- Bodenordnung
- verkehrliche Auswirkungen
- Grünkonzeption
- Umweltauswirkungen
- Bodenschutz/Wasserwirtschaft
- Altlasten
- Leitungstrassen

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **1.6 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem zwischenzeitlich erarbeiteten ersten Bebauungsplanentwurf erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 27.11.2015 im Vereinsheim des Volks- und Gebirgs-Trachten-Verein "Edelweiß" e. V. in Mainz Weisenau. Dabei wurde den Bürgerinnen und Bürgern der erste Bebauungsplanentwurf erläutert.

Im Rahmen dieser erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Verkehrserschließung
- Fuß- und Radwegesituation
- ruhender Verkehr
- soziale Infrastruktur
- Grünstruktur
- Bepflanzungen
- Friedhofserweiterung

Der Vermerk zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **1.5 Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.2016 bis einschließlich 07.03.2016.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Einzelhandel
- Spielplätze
- Höhenbezugspunkte und Höhenlage der Gebäude
- Schallschutz
- Nutzungsdichte /Bodenschutz
- Altlasten
- Grundwasserschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Natur- und Artenschutz
- Richtfunkanlagen im Geltungsbereich
- Radonvorkommen

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## 1.6 Offenlage

In der Zeit vom 12.12.2016 bis 27.01.2017 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der o.g. Bauleitpläne durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage gingen lediglich Anregungen des Schulelternbeirates des benachbarten Gymnasiums Oberstadt ein. Die diesbezüglichen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Verkehrssituation im Umfeld, die nur bedingt durch die Planung beeinflusst wird.

Darüber hinaus wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage folgende Themen vorgebracht:

- Richtfunk
- Artenschutzmaßnahmen
- Bodenschutz
- Grundwasserschutz
- Einzelhandel
- Grünstruktur
- Schallschutz
- Verkehrserschließung

Die hierbei vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits überwiegend in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet, bzw. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden auf Basis anderer Genehmigungsverfahren behandelt. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht. Zur Klärung der Belange des Bodenschutzes erfolgte eine weitere Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD Süd). Hierbei wurde vereinbart, dass zwischen den Vorhabenträgern und der SGD Süd eine eigenständige vertragliche Vereinbarung abgeschlossen wird, wie mit den verbleibenden Anhaltspunkten zu Bodenbelastungen im Rahmen der späteren Erschließungsarbeiten umgegangen wird.

Der umfassende Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## 2. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann die Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" beschlossen und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Heiligkreuz-Areal (W 104)" gefasst werden.

## 3. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Die Grundstückseigentümer des "Heiligkreuz-Areals" haben bereits vor dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 mit der Stadt Mainz eine Vereinbarung geschlossen, in der festgeschrieben ist, dass von ihnen Beiträge für die soziale Infrastruktur übernommen werden.

Durch die Übernahme von Planungs- und Gutachtenkosten und die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgeschriebene Herstellung der Erschließungsanlagen mit anschließender kostenfreier Übertragung dieser Flächen an die Stadt Mainz sowie der Sicherung von zwei Kita-Standorten innerhalb von definierten Gebäuden im Gebiet seitens der Grundstückseigentümer / Gebietsentwickler werden die infrastrukturellen Ausgaben der Stadt Mainz für das "Heilig-Kreuz-Areal" deutlich reduziert. Mit diesen Leistungen ist der Infrastrukturbeitrag absehbar erfüllt.

Insofern kommen für das Gebiet die Ausnahmeregelungen in Ziffer 2 des Grundsatzbeschlusses zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (z. B. Erbringung von Bauleistungen / Landbereitstellung) zur Anwendung. Eine Beitragserhebung über dieses Maß hinaus erfolgt daher nicht.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates der Stadt Mainz zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung vom 03.12.2014 wird im Heiligkreuz-Areal ein Anteil gefördertem Mietwohnungsbau mittels städtebaulichen Vertrags sichergestellt. In den Verhandlungen mit dem Vorhabenträger wurde dabei ein Anteil von 25 % einvernehmlich festgelegt. Die Eigentümer verpflichten sich damit bei der Realisierung des Vorhabens die Versorgung mit mietpreisgünstigem Wohnraum im Quartier sicher zu stellen.

Darüber hinaus erfolgt eine Regelung, wonach insgesamt 2/3 der vorgesehenen Wohnungen als Mietwohnungen und nur ca. 1/3 als Eigentumswohnungen vorgesehen werden.

## 4. Geschlechtsspezifische Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## 5. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Planung und Erschließung des "Heiligkreuz-Areals" werden nicht von der Stadt Mainz getragen. Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgte durch die Grundstückseigentümer des ehemaligen IBM-Areals. Ebenso werden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten durch die Grundstückseigentümer beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Darüber wird mit den Grundstückseigentümern ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Grundstückseigentümer verpflichten die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen auf eigene Kosten herzustellen und kostenlos an die Stadt Mainz zu übergeben.

Für die Stadt Mainz entstehen damit lediglich Kosten für den weiteren Unterhalt der öffentlichen Flächen.

Kosten für die Stadt Mainz können sich darüber hinaus für eine Anpassung und Umgestaltung von bestehenden Verkehrsanlagen im Umfeld des neuen Wohnquartiers ergeben. Solche Maßnahmen sind im Zusammenhang mit den neu auftretenden Verkehrsströmen und vor allem dem neu entstehenden Charakter des Quartiers sinnvoll. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen ist für die Erschließung des Quartiers nicht zwingend erforderlich, weshalb diese in einem späteren Schritt als eigenständige Umbaumaßnahmen geplant und den städtischen Gremien vorgelegt werden. Die hierfür entstehenden Kosten sind abhängig von den angestrebten Maßnahmen und können bisher noch nicht benannt werden.

## 6. Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Mainz. Hierin werden einzelne Belange gesichert, die nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Hierbei werden insbesondere folgende Aspekte geregelt:

- Schaffung sozial geförderten Wohnraums
- Schaffung barrierefreier Wohnungen
- Bereitstellung von Grundstücken für Baugemeinschaften
- Sicherung der architektonischen Qualität durch Etablierung eines Qualitätsrates und die Durchführung von Wettbewerbsverfahren
- Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen und deren Übergabe an die Stadt Mainz (Details regelt ein separater Erschließungsvertrag)
- Sicherung von Gehrechten auf privaten Flächen
- Umgang mit Bodenverunreinigungen
- Sicherung von Standorten für zwei Kindertagesstätten
- Sicherung von Standorten für Trafostationen
- Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gewerbebetrieben
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz
- Umsetzung des angestrebten Wärmeversorgungskonzeptes
- Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum

- Bereitstellung von privaten Stellplätzen für Veranstaltungen an Wochenenden
- Sicherung eines Standortes für eine mögliche Quartiersgarage

Darüber hinaus wird zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Mainz ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträger zur Herstellung aller im Gebiet geplanten öffentlichen Flächen verpflichten.

Der Erschließungsvertrag dient der Regelung der Erschließung, der Herstellung von verkehrstechnischen Erschließungsanlagen, der Herstellung von Grünflächen und Spielplätzen, sowie der Herstellung von entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen und deren Übertragung in das Eigentum des Wirtschaftsbetriebes.

Darüber hinaus verpflichten sich die Vorhabenträger hierin zur Beteiligung an den Kosten für eine Aufwertung der äußeren Erschließung und damit einer Verbesserung der Anbindung des Quartiers an das äußere Verkehrsnetz.

Eine Beratung über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages erfolgt in einer eigenständigen Beschlussvorlage in den städtischen Gremien.

*Anlagen:*

- *FNP-Änderung Nr. 44*
- *Bebauungsplanentwurf inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Fachbeitrag Artenschutz*
- *Verkehrsuntersuchung*
- *Schallgutachten*
- *Altlastenuntersuchung*
- *Bodenerkundung vom 10.06.2015*
- *Bodenerkundung vom 06.01.2016*
- *Versickerungsuntersuchung*
- *Entwässerungskonzept*
- *Radonuntersuchung*
- *Energiekonzept*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk erneute Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Zusammenfassende Erklärung*